AMÉNAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL
(Livre I Titre II du Code rural et de la Pêche Maritime)

Des communes de Zegerscappel, Bollezeele, Eringhem, Pitgam avec extension sur la commune de Esquelbecq

MÉMOIRE JUSTIFICATIF DES ÉCHANGES PROPOSÉS

(en application des dispositions de l'article R123-10 du code rural et de la pêche maritime)

Geomat
GÉOMÈTRES-EXPERTS
FONCIER & URBANISME
TOPOGRAPHIE 3D
COPROPRIÉTÉ

Table des matières

1. HISTORIQUE DE LA PROCEDURE 3

1.1. Objectifs et orientations de l'étude d'aménagement foncier 3

1.2. Arrêté des prescriptions environnementales 3

1.3. Définition de la zone à aménager 3

2. LA PROCEDURE D'AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE FORESTIER ET ENVIRONNEMENTAL 4

2.1. Le classement des sols 4

2.1.1. Établissement de la grille de classement 4

2.1.2. Classement des parcelles 6

2.1.3. Consultation sur le classement des sols et reconnaissance des propriétés réelles 6

2.1.4. Modalités de prise en compte des ZNT et des parcelles dans les sections des Wateringues lors de la Commission Intercommunale du 22.10.2021 6

2.2. Évolution du périmètre d'AFAFE 6

2.3. Avant-projet 7

2.3.1. Les règles d'équivalence à respecter (art 123-4 du code rural et de la pêche maritime) 7

2.3.2. Déroulement de la concertation avec la sous-commission intercommunale 7

2.4. Projet 8

2.4.1. Infrastructures présentes dans le périmètre 8

2.4.2. Le projet en quelques chiffres 9

2.4.3. Données statistiques du projet 9

2.4.1. Réserves foncières : ordonnance n°67-809 du 22 septembre 1967 9

2.4.2. Prélèvement pour les ouvrages collectifs 9

2.4.3. Le programme des travaux connexes 10

2.4.4. Matérialisation des nouveaux lots 12

2.5. Evaluation des objectifs d'aménagement 13

2.5.1. Evaluation des objectifs de développement communal 13

2.5.2. Evaluation des objectifs environnementaux 13

3. MODALITES DE PRISE DE POSSESSION DES NOUVEAUX LOTS 14

4. CLOTURE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT FONCIER 15

1. Historique de la procédure

1.1. Objectifs et orientations de l'étude d'aménagement foncier

Elle a été réalisée conjointement par le Cabinet GEOMAT, géomètres experts, et Thierry CHALLON, conseil en environnement.

Cette étude a permis :

- À la commission intercommunale de se prononcer sur la nécessité d'un aménagement foncier d'un point de vue foncier (structure des propriétés et des exploitations), environnemental et d'aménagement des territoires communaux.
- Au préfet de fixer les prescriptions environnementales à respecter dans l'aménagement du nouveau parcellaire
- Au conseil départemental pour fixer le périmètre à aménager.

L'étude d'aménagement a permis d'identifier toutes les caractéristiques du territoire concerné, notamment pour les deux volets suivants :

- Volet foncier et agriculture : il traite de la propriété foncière tant au niveau des propriétaires que du découpage cadastral. Il aborde également le thème des exploitations agricoles et du type d'agriculture pratiqué sur le périmètre.
- Volet environnement : il aborde les rubriques : topographie, pédologie, climatologie… (les milieux physiques) ainsi que l'aspect paysage, végétation, faune… (les milieux naturels).

1.2. Arrêté des prescriptions environnementales

Le 20 octobre 2020, le préfet du Nord a pris un arrêté, sur la base de propositions faites par la Commission intercommunale d'AFAFE et l'étude d'aménagement, de prescriptions environnementales fixant les règles à respecter par le projet d'aménagement foncier en matière :

- De maintien des mares dont la fonctionnalités sont par ailleurs restaurées via un aménagement ou entretien adapté lorsque leur état le nécessite,
- De maintien des arbres creux,
- De maintien des haies denses et stratifiées,
- De maintien des espaces boisés,
- De maintien des lits mineurs des cours d'eau et des zones de frayères,
- De maintien des microfalaises,
- De maintien des parcelles en prairie

1.3. Définition de la zone à aménager

Une enquête publique a été conduite du **14 octobre au 15 novembre 2019** dans le cadre de la définition du périmètre et du mode d'aménagement foncier à mettre en œuvre sur le communes de Zegerscappel, Bollezeele, Eringhem, Pitgam avec extension sur la commune de Esquelbecq.

À l'issue de l'enquête publique, et après avoir recueilli l'avis de la commission intercommunale d'aménagement foncier et des communes concernées, la commission permanente du Conseil Départemental du Nord a délibéré, le **28 septembre 2020**, pour réaliser une procédure d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental sur un périmètre d'environ 2515ha

Le périmètre d'aménagement foncier se décompose comme suit :

- Sur le territoire de Zegerscappel : 1520 ha
- Sur le territoire de Bollezeele : 534 ha
- Sur le territoire de Eringhem: 235 ha
- Sur le territoire de Esquelbecq : 15 ha
- Sur le territoire de Pitgam : 211 ha

2. La procédure d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental

2.1. Le classement des sols

L'article L 123-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime stipule que « chaque propriétaire doit recevoir, par la nouvelle distribution, une superficie globale équivalente, en valeur de productivité réelle, à celle des terrains qu'il a apportés ».

Cette équivalence ne peut être établie que par une estimation comparative des immeubles à aménager.

On parvient à cette estimation en regroupant les parcelles comprises dans le périmètre, en un certain nombre de classes dont la valeur de productivité réelle est déterminée. Et en considérant chacune de ces classes comme terme de comparaison dans la recherche de l'équivalence de valeur.

Le classement des parcelles est propre au périmètre de l'aménagement foncier de Zegerscappel, Bollezeele, Eringhem, Pitgam avec extension sur la commune de Esquelbecq, sont indépendant de tout autre classement ou estimation. Par application des dispositions du Code rural et de la pêche maritime, ce classement ne tient compte que de la valeur de productivité réelle des fonds.

ⓘ Le classement établi dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier est indépendant du classement cadastral qui repose sur la valeur locative des terres. Si pour cette valeur locative il est tenu compte de la valeur de productivité, d'autres considérations sont retenues telles que l'éloignement du centre d'exploitation, la position vis-à-vis des chemins d'accès, etc.

La commission intercommunale d'aménagement foncier, assistée de la sous-commission, a opéré le classement et l'estimation en valeur de productivité des parcelles soumises aux opérations d'AFAFE dans le courant de **l'automne 2021** et a procédé de la manière suivante

2.1.1. Établissement de la grille de classement

Pour l'estimation des parcelles, la commission intercommunale a établi une grille de classement représentative de l'ensemble des parcelles présentes sur le périmètre.

La sous-commission a identifié les différentes natures de cultures représentées dans le périmètre. Elle en a retenu cinq :

- Terre : parcelles labourables
- Pré : parcelles en prairie permanente
- Bois : parcelles boisées
- Verger : parcelles en verger

- Sol : parcelles bâties

Au sein de la nature de culture Terre, plusieurs classes ont été distinguées en fonction de la productivité des fonds, auxquelles un nombre de points par hectare a été attribué. La meilleure classe de terre s'est vu attribuer 10 000 points par hectare, la valeur en points des classes suivantes étant définie par comparaison. La meilleure classe de Pré s'est vu attribuer la valeur de 9800 points par hectare, la valeur en points des classes suivantes étant définie par comparaison. La nature de culture Bois s'est vu attribuer 1000 points par hectare. La catégorie Verger s'est vu attribuer la valeur de 1000 points par hectare, et la nature Sol s'est vu attribuer la valeur de 100 points par hectare.

Les classes retenues par la commission intercommunale sont les suivantes :

A.F.A.F.E. de ZEGERCAPPEL - TABLEAU DES CRITERES

CLASSES	CRITERES	COMMUNE	SECTION	N°	PROPRIETAIRE	EXPLOITANT
T1 10000 pts	- Terre aptes à toutes cultures - Très bonne terre (Limon à + de 40 cm) - Présence de sable (Terre légère)	ZEGERSCAPPEL	C	129	VERMERSCH Francis	RYCKEBUSCH CHRISTOPHE,
		ZEGERSCAPPEL	C	153	BOVAERE Liliane	EARL FRANÇOIS VANDAMME
		BOLLEZEELE	A	475 P	VANHAECKE Eric	VANHAECKE ERIC
		ZEGERSCAPPEL	B	1160 P	COSTENOBLE Hervé	COSTENOBLE HERVE
T2 9800 pts	- Bonne terre apte à toutes cultures - Terre limoneuse, argileuse - Trace d'hydromorphie à environ 35 cm	ZEGERSCAPPEL	C	158 P	VERMERSCH Francis	RYCKEBUSCH CHRISTOPHE,
		ERINGHEM	A	257	HOSPICE DE BOURBOURG	EARL STEVENOOT PATRICK,
		PITGAM	B	224 P	JANSSEN Christiane	COSTENOBLE HERVE
		BOLLEZEELE	C	487 P	DEBROUWER Marie-Françoise	EARL JOOS DEHONDT DIDIER
T3 9300 pts	- Bonne terre - Terre argileuse, limoneuse (Présence d'argile jaune) - Trace d'hydromorphie à environ 25 cm	ZEGERSCAPPEL	C	685	DAVE Marie-Ange	DENYS CHRISTOPHE
		ERINGHEM	A	527	CARTON Gérard	EARL DACQUIN CARTON
		ERINGHEM	A	302	CHAVANAS Sophie	EARL LA BELLE AVENUE DELATTRE
		PITGAM	B	194 P	VANHAECKE Marc	EARL MARC VANHAECKE,
T4 8400 pts	- Terre lourde - Terre argileuse, limoneuse - Trace d'hydromorphie à environ 20 cm	ERINGHEM	A	486 P	COULOUMIES Josiane	COULOMIES FREDERIC
		ERINGHEM	A	530 P	PETIT Marie-Andrée et Cts	
		ZEGERSCAPPEL	A	33 P	LABRE Christelle et Cts	EARL DU BOURBON,
T5 6500 pts	- Terre lourde - Terre avec présence d'argille en surface - Peu de limon - Trace d'hydromorphie à environ 10 cm	ZEGERSCAPPEL	A	152 P	CALOONE Benoit	CALOONE BENOIT
		PITGAM	B	292	COUDEVILLE Martine	EARL DU BOURBON
		ZEGERSCAPPEL	A	2 P	VEREECKE Francine	EARL VANDERBEKEN
T6 5000 pts	- Terre avec présence d'eau en surface - Sol saturé avec Trace d'hydromorphie en surface	ZEGERSCAPPEL	C	10 P	AMPEN Thomas	DEBRU BRUNO
		ZEGERSCAPPEL	C	9 P	DEMOL Eliane	DECOOL PATRICK
T7 2000 Pts	- Chemin en pierre, Mare	ZEGERSCAPPEL	A	281 P	DELATTRE Vincent	EARL LA BELLE AVENUE DELATTRE
P1 9800 Pts	- Bonne prairie - Limon sur 30 cm de profondeur - Pas de Trace d'hydromorphie	ZEGERSCAPPEL	B	1561 P	HUYSSEN Jean-Jacques	DEBRU BRUNO
		PITGAM	B	714 P	LEDEIN Eric	LEDEIN ERIC
		BOLLEZEELE	C	472 P	CHAVATTE Anne Cécile	
P2 9300 Pts	- Bonne prairie - à 20 cm présence de Trace d'hydromorphie - Sol qui montre des marques physiques de saturation régulière en eau, généralement durant l'hiver	ZEGERSCAPPEL	B	698 P	FRANCHOIS Herve	DEBRU BRUNO
		ZEGERSCAPPEL	C	659 P	DENYS Christophe	DENYS CHRISTOPHE
		ZEGERSCAPPEL	B	136 P	RYCKEBUSCH Jean-Luc	
P3 6500 Pts	- Prairie moyenne - Présence d'argile grise, très peu de limon - Présence d'eau en surface généralement durant l'hiver	ZEGERSCAPPEL	C	659 P	DENYS Christophe	DENYS CHRISTOPHE
		ERINGHEM	A	925 P	DEDECKER Guy	EARL DACQUIN CARTON
P4 5000 Pts	- Prairie très moyenne - Présence d'eau une grande partie de l'année - Présence de tourbe	ZEGERSCAPPEL	B	701 P	FRANCHOIS Hervé	DEBRU Bruno
B 1000 Pts	- Parcelles boisées	ERINGHEM	A	343 P	LICOUR Charles	
VG 1000 Pts	- Vergers	ZEGERSCAPPEL	A	29	MANIEZ Odile	
SOL 100 Pts	- Parcelles baties	ZEGERSCAPPEL	C	722 P	VANDAMME François	
		BOLLEZEELE	A	748	ARNOUTS Francis	
Déclassement	- Chemin en terre supprimé: 1 classe en moins par rapport aux parcelles adjacentes sauf T6-T7 - Chemin enpierré supprimé: 2 classes en moins par rapport aux parcelles adjacentes sauf T6-T7 - Poteaux Electriques : (Déclassement 100 m2) 1 classe en moins dans la parcelle, à l'endroit où se situe le poteau sauf T6-T7					

2.1.2. Classement des parcelles

- **Automne 2021**, la sous-commission a procédé au classement de chaque parcelle incluse dans le périmètre par comparaison aux parcelles témoins retenues.

- **Le 22 octobre 2021,** la commission intercommunale a adopté le projet de classement et l'évaluation des parcelles et a proposé sa mise en consultation auprès de l'ensemble des propriétaires.

2.1.3. Consultation sur le classement des sols et reconnaissance des propriétés réelles

La consultation sur le classement, la reconnaissance et l'évaluation des propriétés a eu lieu à la mairie de Zegerscappel siège de la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier, du **10 janvier au 10 février 2022** inclus. Le président de la commission intercommunale dans son rôle de commissaire enquêteur a recueilli 74 observations.

Le 28 mars 2022, la commission intercommunale, après avoir étudié chacune des observations, a validé définitivement le classement des sols.

2.1.4. Modalités de prise en compte des ZNT et des parcelles dans les sections des Wateringues lors de la Commission Intercommunale du 22.10.2021

- Détermination des modalités à appliquer pour les parcelles dans les sections des Wateringues.

Les propriétés situées dans le périmètre de la section des Wateringues sont soumises à une taxe. Pour cette raison, la commission intercommunale d'aménagement foncier décide d'une manière générale, de ne pas faire d'échanges entre ces parcelles et les autres parcelles du périmètre. Les seuls échanges entre le secteur de Wateringues et les autres parcelles qui pourront être réalisés, le seront à la demande des exploitants agricoles et avec l'accord des propriétaires concernés,

- Modalités pour la prise en compte des ZNT (zones de non traitement).

La Commission décide d'appliquer une marge de tolérance de 10 % pour les linéaires de ZNT liées aux zones bâties ou aux bords de cours d'eau. Cette marge pourra être modifiée à la demande et avec l'accord des exploitants concernés.

2.2. Évolution du périmètre d'AFAFE

À la suite de la consultation sur le classement des sols (en 2021) et de la consultation sur l'avant-projet (en 2024) le périmètre a été modifié par la commission permanente du Conseil Départemental :

Établissant ainsi la surface cadastrale du périmètre d'aménagement foncier à 2518 ha

2.3. Avant-projet

2.3.1. Les règles d'équivalence à respecter (art 123-4 du code rural et de la pêche maritime)

En application de la décision de la Commission Départementale d'Aménagement Foncier du 3 février 2010 prise sur le fondement de l'article L.123-4 du code rural et de la pêche maritime :

- **La tolérance entre la valeur de productivité réelle par nature de culture** des attributions d'un propriétaire et la valeur de productivité réelle de ses apports est de **20%**
- La surface en dessous de laquelle **les apports d'un propriétaire pourront être compensés par des attributions dans une nature de culture différente est de 80 ares.**
- Cette disposition n'est pas applicable, sans leur accord express, aux propriétaires dont les apports ne comprennent qu'une seule nature de culture.

D'autre part, la jurisprudence définit l'équilibre d'un compte de propriété lorsque :

- la **différence entre la surface** des attributions d'un propriétaire et celle de ses apports **n'excède pas 10%**,
- **et** lorsque la **différence entre la valeur de productivité réelle** des attributions d'un propriétaire et celle de ses apports **n'excède pas 1%, après application du coefficient de réduction.**

2.3.2. Déroulement de la concertation avec la sous-commission intercommunale

De larges réunions de concertation ont été menées en mairie avec le géomètre, par secteur, et de manière collective avec la sous-commission intercommunale d'Aménagement Foncier composée des exploitants agricoles et des membres de la Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier afin d'obtenir un large consensus en cohérence avec les enjeux du territoire aménagé.

Du 15 et 17 mai 2023, le géomètre en charge de l'opération a organisé en mairie de Zegerscappel, des rencontres individuelles avec tous les exploitants pour recueillir leurs souhaits et attentes dans le cadre de l'opération d'aménagement foncier.

Du 28 au 29 juin 2023, les premières orientations de restructuration des exploitations ont été présentées aux exploitants afin de prendre connaissance ensemble des premières propositions et d'effectuer des ajustements.

Du 05 au 06 septembre 2023, une deuxième propositions a été présentées aux exploitants pour effectuer des ajustements.

Le 05 octobre 2023, une troisième propositions a été présentées aux exploitants pour effectuer les derniers ajustements.

Le 23 novembre 2023, la Sous-Commission Intercommunale d'Aménagement Foncier a décidé de soumettre à l'avis du public l'avant-projet de redistribution parcellaire.

Cette consultation avant-projet s'est déroulée en mairie de Zegerscappel **du 10 janvier au 8 février 2024 inclus**. Des permanences du géomètre, en présence du maître d'ouvrage de l'AFAFE, se sont tenues les **10, 11, 23 et 24 janvier 2024 et les 6, 7 et 8 février 2024** afin de renseigner les propriétaires et les exploitants sur l'avant-projet et de recueillir les observations sur le registre prévu à cet effet.

Durant la consultation, 193 réclamants ont déposé 202 observations distinctes, ces réclamations ont été présentées à la sous-commission le **06 novembre 2024.**

Compte tenu des observations recueillies au cours de la consultation sur l'avant-projet, des réunions ont été organisées, par secteur avec les exploitants concernés pour essayer de trouver une situation satisfaisante pour chacun ou des compromis entre eux. Ces réunions se sont déroulées

Les 15, 16 et 17 mai 2023

Les 28 et 28 juin 2023

Les 5 et 6 septembre 2023

Le 11 décembre 2024

Le 21 janvier 2025

Le 6 février 2025 : Travaux connexes

Le 14 octobre 2025 : Problème parcellaire

L'étude d'impact sur l'environnement du nouveau parcellaire et du programme de travaux connexes prévue à l'article R.123-10 du Code Rural et de la pêche maritime a été réalisée par le bureau d'études Paysage 360.

2.4. Projet

Dans sa séance **du 29 avril 2026**, la CIAF a décidé de soumettre le projet d'aménagement foncier agricole forestier et environnemental à une enquête publique d'un mois conformément aux dispositions des articles R.123-9 à R.123-12 du Code Rural et de la pêche maritime.

Le projet de nouveau parcellaire et le programme de travaux connexes de l'aménagement foncier agricole forestier et environnemental de la CIAF de Zegerscappel – Bollezeele – Eringhem – Pitgam doit être soumis à conformément à l'article L.123-4-1 du Code Rural et de la pêche maritime a une enquête publique (enquête publique d'un mois conformément aux dispositions des articles R.123-9 à R.123-12 du Code Rural et de la pêche maritime).

L'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse qui y sera apportée seront remis après enquête publique du projet et avis de la CIAF, à l'autorité administrative compétente pour autorisation de réalisation des travaux connexes (Direction Départementale des Territoires et de la Mer : service de la police de l'eau) et ce, conformément aux articles L.121-21 et R.121-29 du Code Rural et de la pêche maritime.

2.4.1. Infrastructures présentes dans le périmètre

Sur le périmètre, les ouvrages linéaires suivants sont présents :

- Les routes départementales n°928, n°11, n°52, n°17
- La voie de chemin de fer de Hazebrouck à Dunkerque

2.4.2. Le projet en quelques chiffres

Surface du périmètre d'AFAFE (hors voirie)	2518ha
Nombre de comptes de propriétés	646
Nombre de propriétaires	735
Nombre d'exploitants agricoles	124

2.4.3. Données statistiques du projet

	APPORT	ATTRIBUTION	VARIATION
DONNÉES CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ			
Nombre de parcelles	2603	1324	-49%
Nombre d'îlots	1681	1162	-31%
Nombre d'îlots par compte de propriété	2,3	1,58	-34,6%
Nombre de parcelles par îlot de propriétés	1,6	1,14	-29%
Surface moyenne des îlots	1ha 49a 78	2ha 17a 54	+45%
DONNÉES CONCERNANT LES EXPLOITATIONS			
Nombre d'îlots d'exploitation	1181	610	-48%
Nombre d'îlots par exploitant	9.5	4.84	-49%
Surface moyenne des îlots	2ha 13a 20	4ha 14a 39	+94%

<u>Le coefficient de réduction apporté aux îlots par l'AFAFE est de : 0.50</u>

Ce coefficient est calculé selon la formule : C = (I-I') / (I – P) avec I : nombre d'îlots avant AFAFE
I' : nombre d'îlots après AFAFE
P : nombre de comptes au PV

Tout au long de l'élaboration de l'avant-projet puis du projet, la sous-commission, assistée du géomètre, s'est attachée à obtenir un groupement rationnel des propriétés. Le projet tend également à constituer des îlots d'exploitations de grande taille afin de répondre aux exigences techniques et économiques des agriculteurs tout en respectant les tolérances légales du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM). L'objectif de cette procédure permet de maintenir une agriculture pérenne, garante d'un territoire vivant et respectueuse de l'environnement.

2.4.1. Réserves foncières : ordonnance n°67-809 du 22 septembre 1967

La commune de Zegerscappel a demandé à bénéficier de la possibilité de constituer une réserve foncière de 60a 70ca représentant 3275 points.

Pour constituer cette réserve, chaque compte de propriété (uniquement sur la commune de Zegerscappel) se verra prélever de 0.04% de sa valeur de productivité réelle.

2.4.2. Prélèvement pour les ouvrages collectifs

Dans le but d'améliorer la situation environnementale dans le périmètre d'AFAFE, 23ha74a65ca représentants 228763 points ont été affectés à des parcelles permettant la réalisation de travaux de plantation de haies, de création de fossés à redents, la création de bassins etc...

Pour constituer ces réserves, chaque compte de propriété se verra prélever de 0.6% de sa valeur de productivité réelle.

C'est par comparaison de ces apports réduits par le prélèvement lié aux ouvrages collectifs, que seront calculés les équilibres des comptes de propriété. Ces surfaces prélevées seront portées au compte de l'Association Foncière d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnementale (AFAFAFE) qui sera instituée par le Préfet dans le cadre de la procédure d'aménagement foncier.

2.4.3. Le programme des travaux connexes

Le programme des travaux connexes a été établi en **février 2025** avec la sous-commission intercommunale d'aménagement foncier et en présence du bureau d'étude Paysage 360 et du maître d'ouvrage de l'opération d'AFAFE.

Une attention toute particulière a été apportée aux mesures d'amélioration des écoulements de surface pour ce qui concerne les phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols : des haies, des fossés à redents, des bandes enherbées, des bassins type mare et des fascines sont créés dans le cadre du projet pour atténuer les écoulements de surface.

Le programme des travaux connexes se résume ainsi :

Type travaux	Quantité	Unité
V - Voirie		
Création voirie empierrée	3114	ml
Création voirie enherbée	893	ml
Elargissement + Renforcement voirie goudronnée	426	ml
Entrées de champs	3	u
E - Environnement		
Création bande enherbée (5m)	9408	ml
Création prairie	753	m2
Création zone boisée	4086	m2
Plantation haie 2 plants / m2	15208	ml
H - Hydraulique		
Création - Elargissement de fossé 2L	400	ml
Création busage D400	344	ml
Création busage D500	396	ml
Création de fascine	29	ml
Création de fossé simple 4L	6142	ml
Création de mare	8516	m2
création de redents	40	u
T - Travaux complémentaires		
Arrachage haie	92	ml
Comblement de fossé	602	ml
Suppression de busage D200	1144	ml
Suppression prairie	507	m2
Suppression voirie empierrée	979	ml

Le projet de travaux connexes a été établi en conformité avec les prescriptions et les recommandations environnementales émises par le préfet dans son arrêté du 20 octobre 2020.

2.4.4. Matérialisation des nouveaux lots

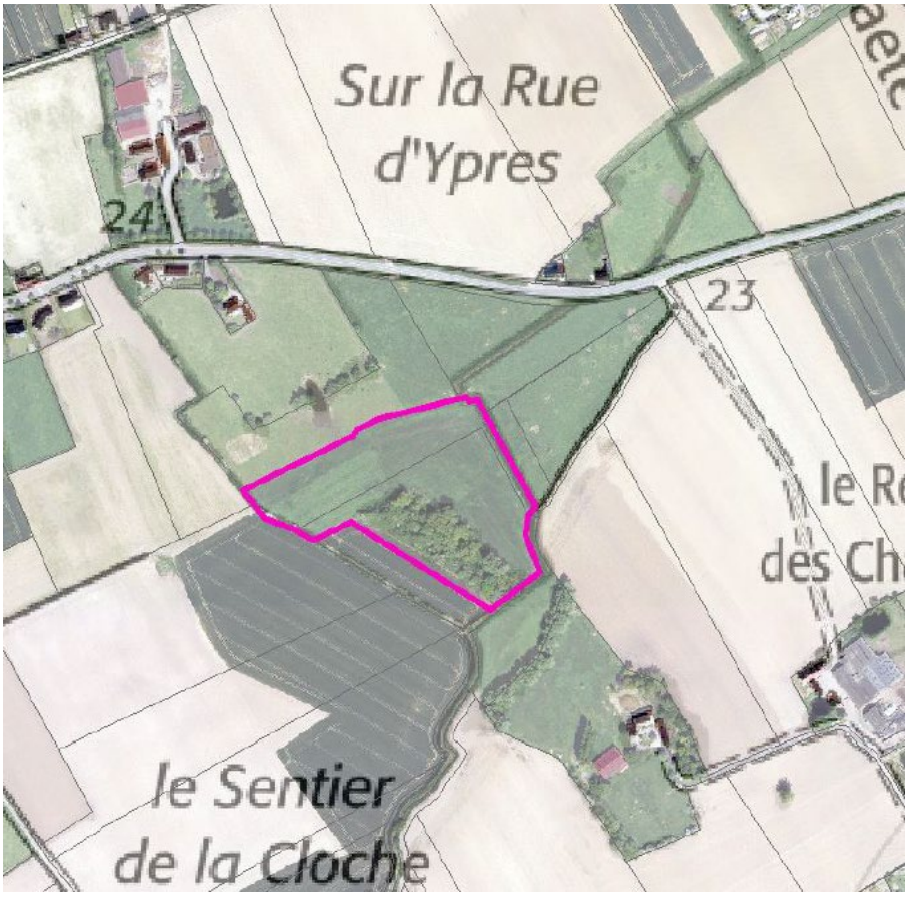
La matérialisation des nouvelles parcelles par l'implantation de bornes a été effectuée dans le courant des mois d'août et septembre 2026. Cette matérialisation reste provisoire dans l'attente de l'examen, en commission Intercommunale, des réclamations formulées pendant l'enquête publique sur le projet qui se tiendra du **15 octobre au 19 novembre 2026 inclus.**

La matérialisation des nouvelles parcelles fera l'objet de modifications après l'examen des réclamations en commission intercommunale (CIAF) et en commission départementale (CDAF). Celle-ci sera définitivement adoptée lors de la clôture des opérations d'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental effectuée par le Conseil Départemental du Nord.

2.5. Evaluation des objectifs d'aménagement

2.5.1. Evaluation des objectifs de développement communal

- La création d'une zone naturelle de propriété communale : dit « la savane » sur 2,53ha :



2.5.2. Evaluation des objectifs environnementaux

Bilan des travaux connexes	*Valeur*	*Surface dédiée*	*Plus-value et moins-value écologique sur aspect surfacique*
Bande enherbée	9 408 m	52 900 m²	170 300m² dédiés à la compensation des suppressions et de l'agrandissement parcellaire
Surface boisée	4 086 m²	4 086 m²	
Création de fossé et fossés à redents	6 142 m	24 608m²	
Création de mare de rétention	4 mares	8 516m²	
Création de haie dans son emprise dédiée	15 208 m	68 900m²	
Création de fascine	29 m	29 m²	
Création chemin enherbé	893 m	3 021 m	
Création de chemin empierré	3114 m	8 605 m² empierré 8 220 m² enherbé	

3. Modalités de prise de possession des nouveaux lots

La Commission Intercommunale a décidé de fixer, compte tenu des natures de cultures et des habitudes locales, les dates et modalités de prise de possession des nouveaux lots ainsi qu'il suit, sauf accord entre les intéressés :

BLE-ESCOURGEON-AVOINE-ORGE-SEIGLE (y compris les pailles): après enlèvement de la récolte et au plus tard le 1er octobre 2027.

POMME DE TERRE : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 1er décembre 2027 à l'exception d'accident climatique nécessitant le report de la récolte.

POIREAUX : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 1er janvier 2028.

ENDIVES : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 1er janvier 2028.

JARDINS POTAGERS : au plus tard le 15 décembre 2027.

FEVEROLES : au plus tard le 15 octobre 2027.

BETTERAVES FOURRAGERES (y compris les collets): après enlèvement de la récolte et au plus tard le 15 décembre 2027.

BETTERAVES SUCRIERES (y compris les collets) : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 30 décembre 2027. Les dépôts de betteraves sont autorisés jusqu'au 1er février 2028.

LUZERNE — TRÉFLES — RAY-GRAS — SAINFOINS — VESCES et tout fourrages : au plus tard le 15 octobre 2027.

COLZA : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 1er octobre 2027.

MAÏS FOURRAGE : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 15 novembre 2027.

MAÏS GRAIN : après enlèvement de la récolte et au plus tard le 15 décembre 2027.

JACHERES : au plus tard le 15 décembre 2027.

PRAIRIES NATURELLES PRÉS et PÂTURES : la prise de possession s'effectuera au plus tard le 1er novembre 2027, étant stipulé que les parcelles abandonnées enherbe devront être laissées en l'état et pour cette date, l'ancien propriétaire ou exploitant devra avoir procédé à la dépose des clôtures lui appartenant. Après cette date, les clôtures non enlevées deviendront la propriété du nouvel attributaire.

LES CULTURES DÉROBÉES : elles sont interdites sur les parcelles abandonnées.

ARBRES FRUITIERS-ARBRES FORESTIERS-PEPINIÉRES : il est vivement recommandé aux intéressés de rechercher un accord amiable pour sauvegarder au maximum ces arbres. L'ancien propriétaire aura la possibilité de les céder au nouveau propriétaire, ou si cela est possible, de les transplanter jusqu'au 1er février2028. À défaut d'accord, il pourra, avant cette date et s'il le souhaite, les abattre et les enlever à la condition expresse de les dessoucher. Après cette date, les arbres conservés passeront au nouveau propriétaire sans indemnité.

Les propriétaires d'arbres devront déposer, au cours de l'enquête, toutes les observations qu'ils jugeront utiles de formuler.

Par dérogation aux articles 671 et 672 du Code Civil, les arbres qui ne seraient pas à la distance légale seront conservés dans leur état actuel jusqu'à leur disparition.

Les plantations nouvelles devront être faites conformément aux dispositions réglementaires.

CIPAN: Cultures intermédiaires pièges à nitrates. Les CIPAN implantées préalablement devront être maintenues par le preneur jusqu'à leur date butoir.

CHEMINS CREES: en vue de la conservation des chemins, les exploitants seront dans l'obligation de faire une fourrière en bordure de ces chemins.

DROIT DE CHASSE : ce droit s'exercera pour la saison 2027-2028 sur les anciennes parcelles.

Les cas particuliers non cités seront réglés selon les usages locaux.

Les intéressés sont informés que :

a) Par application des articles L 123-13 et R 127-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les effets de la publicité légale faite avant le transfert de propriété, sont, en ce qui concerne les droits réels, autres que les servitudes, privilèges et hypothèques, conservés à l'égard des immeubles attribués, si la mention en est faite dans le procès-verbal des opérations, avec la désignation de leurs titulaires.

b) Par application des articles L 123-13 et R 127-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les inscriptions d'hypothèques et de privilèges prises avant la date de clôture des opérations d'Aménagement Foncier, ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués, que si elles sont renouvelées à la diligence des créanciers, dans le délai de 6 mois à dater du transfert de propriété.

c) Il est rappelé, que depuis le **3 février 2010**, date de la délibération de la commission permanente du Département, ordonnant et fixant le périmètre des opérations d'Aménagement Foncier, tout projet de mutation de propriété entre vifs doit être porté à la connaissance de la Commission Intercommunale (article L 129-20 Nouveau du Code Rural).

4. Clôture de l'opération d'aménagement foncier

La clôture des opérations est envisagée vers le mois de **septembre 2027** permettant ainsi le transfert de propriété sur les nouvelles parcelles qui seront publiées au service de la publicité foncière (SPF).

À cette date non définie à ce jour seront déposés les plans et procès-verbaux de l'Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental à la mairie de Zegerscappel, au service de la publicité foncière de Lille et au service du cadastre de Lille.

Ce procès-verbal ou acte de propriété sera ensuite adressé à chacun des propriétaires concernés. Les servitudes inscrites et les droits réels grevant les propriétés seront reportés sur les nouveaux lots et le renouvellement des inscriptions hypothécaires devra être réalisé dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'opération par le géomètre-expert en charge de l'aménagement foncier.

Cette date sera portée à la connaissance des intéressés par arrêté du Conseil Départemental publié dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

Les travaux connexes pourront alors débuter dans le courant de l'année 2028.

Fait à Caen, le 6 juillet 2026

Le Géomètre-Expert agréé en Aménagement Foncier
P. CACHOD

Geomat
GÉOMÈTRES·EXPERTS

Signature numérique
de Philippe CACHOD
Date : 2026.07.17
10:38:49 +02'00'